

Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Areias

1. INTRODUÇÃO

A Câmara Municipal de Santo Tirso em reunião do executivo a 06 de outubro de 2011, e em cumprimento do objetivo estratégico do PDM de reabilitação dos principais centros urbanos e da promoção de uma gestão sustentável, deliberou dar início ao processo de delimitação das áreas de reabilitação urbana nos centros urbanos de Santo Tirso, Vila das Aves, S. Martinho do Campo e Areias. Com esse objetivo, procede-se, pelo presente, à delimitação da **Área de Reabilitação Urbana de Areias**.

2. ENQUADRAMENTO

O Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, aprovou o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), procedendo ao enquadramento normativo da reabilitação urbana ao nível programático, procedimental e de execução associando à delimitação das áreas de intervenção a definição dos objetivos da reabilitação urbana da área delimitada e dos meios adequados à sua prossecução.

O RJRU “estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «área de reabilitação urbana», cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma, e o conceito de «operação de reabilitação urbana», correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana.” (preâmbulo do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro).

Com a primeira alteração ao diploma, operada pela Lei 32/2014 de 14 de agosto, aprovaram-se medidas de agilização e dinamização da reabilitação urbana, possibilitando que a delimitação da área de reabilitação urbana (ARU) ocorra anteriormente à aprovação da operação de reabilitação urbana (ORU), bem como a criação de um procedimento simplificado de controlo prévio das operações urbanísticas.

Atendendo a que no centro urbano de Areias, estão programadas, no Plano Diretor Municipal e no Plano Plurianual de Investimento, várias obras de requalificação e revitalização do espaço público e dos equipamentos coletivos, existindo igualmente edifícios degradados e devolutos que carecem de obras de reabilitação, o RJRU permite através da criação da ARU e da ORU, bem como do seu programa estratégico, estabelecer os mecanismos e os instrumentos de política urbanística capazes da sua execução.

O presente documento constitui o Proposta de Delimitação da ARU de Areias e é composta pelos seguintes elementos de acordo com o previsto no nº2 do artigo 13º do RJRU:

- a) Memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- b) Planta com a delimitação da área abrangida;

- c) Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais nos termos da alínea a) do artigo 14º do mesmo diploma.

3. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

3.1 ABRANGÊNCIA TERRITORIAL

A Área de Reabilitação Urbana de Areias, conforme planta anexa, tem aproximadamente 128 hectares, localiza-se na União de Freguesias de Areias, Sequeirô, Lama e Palmeira e inscreve-se numa área propícia à constituição da referida “parcela territorial o que justifica uma intervenção integrada”.

A delimitação da referida ARU teve por base a área de intervenção definida na UOPG 6 – Caldas da Saúde, e do Plano de Urbanização das Caldas da Saúde, com os ajustamentos introduzidos tendo em consideração as áreas urbanas onde se justificam ações de reabilitação do edificado existente e ações de requalificação e valorização do espaço público, equipamentos e do património cultural e natural.

3.2 EXECUÇÃO DA ARU - TIPOLOGIA DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO E ÂMBITO TEMPORAL

A ARU de Areias será executada através de uma operação de reabilitação urbana (ORU) que será aprovada no prazo máximo de 3 anos após a aprovação da ARU, sob pena de caducidade da mesma. A ORU será aprovada em instrumento próprio (sem recurso a planos de pormenor), nos termos do artigo 17º do RJRU, conforme deliberação da Câmara Municipal, em reunião do executivo a 06/10/2011.

Atendendo a que a reabilitação urbana pretendida integra um conjunto de intervenções destinadas à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, propõe-se a realização de uma ORU Sistemática, nos termos do artigo 8º do RJRU, que implica a elaboração e aprovação do programa estratégico de reabilitação urbana, como definido no artigo 33º do RJRU.

Relativamente ao prazo de vigência da ORU, propõe-se que o mesmo seja fixado pelo seu limite máximo de 15 anos, previsto no artigo 18.º do RJRU. Este prazo não é prorrogável, podendo em todo o caso determinar-se para a mesma área nova operação de reabilitação.

3.3 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR

Para a delimitação da área de reabilitação urbana de Areias foram estabelecidas opções estratégicas de reabilitação e de revitalização do edificado, articuladas com algumas das grandes opções do município:

3.3.1 Estado de Conservação do edificado

- a) Incentivar a reabilitação do edificado, contribuindo para aumentar a habitabilidade, a qualidade ambiental e a eficiência energética, através da conjugação dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, bem como demais apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

3.3.2 Saúde e bem-estar

- a) Requalificação de equipamentos coletivos, estimulando a atratividade da área para morar e trabalhar;
- b) Requalificação e valorização do espaço público como enquadramento e incentivo a ações de reabilitação do edificado, por iniciativa de proprietários e investidores;
- c) Revitalização de áreas urbanas mais vulneráveis, contribuindo para a integração e inclusão social, através dos incentivos à reabilitação de imóveis;
- d) Recuperação e qualificação do espaço público ao nível da infraestruturação e criação de novos espaços de lazer.

3.3.3 Cultura e Turismo

- a) Preservação da identidade do núcleo central das Caldas da Saúde, através da valorização do seu património histórico e arquitetónico e da proteção e valorização do seu património natural.

3.3.4 Mobilidade

- a) Melhorar a acessibilidade e mobilidade, promovendo os meios de transporte favoráveis ao ambiente, à circulação pedonal, à reestruturação da rede viária e à supressão de barreiras arquitetónicas.
- b) Reordenar o estacionamento, salvaguardando espaços para os modos suaves de mobilidade, garantindo mais segurança e qualidade de circulação.
- c) Melhoria da acessibilidade e mobilidade.

4. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS

A aprovação da delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana obriga a definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado objeto das ações de reabilitação urbana, como definido na alínea a) do artigo 14º do RJRU. Com o objetivo de promover as ações de reabilitação urbana dentro da ARU, poderão, os edifícios objeto de “ações de reabilitação”, como definido no Estatuto dos Benefícios Fiscais

(EBF), usufruir dos incentivos e benefícios fiscais relativos ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as transmissões Onerosas de imóveis (IMT). Assim:

- a) Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação, localizados na ARU, ficam isentos do pagamento de IMI por um período de cinco anos, prorrogável por um período adicional de cinco anos, como definido no nº7 do artigo 71º do EBF;
- b) São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na ARU;
- c) Para efeitos da isenção de IMI e IMT, prevista nos números anteriores, fica sujeito aos procedimentos definidos na legislação aplicável em vigor e pela Câmara Municipal.

Quadro dos benefícios fiscais

Enquadramento legal	Imposto municipal	Benefício fiscal associado
- Alínea a), artigo 14º do RJRU; - Nº 7, artigo 71º do EBF.	IMI	Isenção por 5 anos (prorrogável por um período adicional de 5 anos), em prédio urbano objeto de ações de reabilitação, localizado em ARU.
- Alínea a), artigo 14º do RJRU; - Nº 8, artigo 71º do EBF.	IMT	Isenção na aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, localizado em ARU.

2016-02-11

Cláudia Loureiro, arq.

Revisão: 0

Ficheiro: 2016_ARU_AREIAS